

**JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG
DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DI SURAKARTA**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister
Program Magister Kenotariatan**



Oleh

AYU SORAYA

NIM. S351308011

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2016

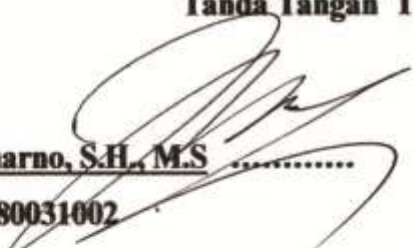

**JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DI SURAKARTA**

**DISUSUN OLEH :
AYU SORAYA
NIM. S351308011**

Telah disetujui oleh Tim Pembimbing :

Tanggal :

Dewan Pembimbing

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Pembimbing I	: <u>Dr. Djoko Wahyu Winarno, S.H., M.S</u> NIP. 195205111980031002		30 - 03 - 2016
Pembimbing II	: Noor Saptanti, S.H., M.H.		30 - 03 - 2016

Kepala Program Magister Kenotariatan








Barhaudin H. SH., MH., MS.I., Ph.D
NIP. 19600716 198503 1 004

**JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DI SURAKARTA**

**DISUSUN OLEH :
AYU SORAYA
NIM. S351308011**

Telah disetujui oleh Tim Penguji:

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1. Ketua Tim Ujian Tesis/Penguji	<u>Burhanudin H, SH.,MH., MS.I.,Ph.D</u> 196007161985031004		12-04-2016
2. Sekretaris Tim Ujian Tesis	<u>Dr. Djoko Wahyu W, SH.,MS</u> 195205111980031002		30-03-2016
3. Penguji Pembanding Internal	<u>Moch. Najib Imanullah. SH.,MH.,Ph.D</u> 195908031985031001		11/4-2016
4. Penguji Pembanding Eksternal	<u>Dr. M. Irnawan Darori, SH.,MM</u>		11/4 2016
5. Anggota Tim Ujian Tesis	<u>Noor Saptanti, SH.,MH</u>		30-03-2016

Mengetahui

**Direktor Program
Pascasarjana**



Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, MPd.
NIP. 196007271987021001

**Kepala Program Studi
Magister Kenotariatan**



Burhanudin H, SH.,MH., MS.I.,Ph.D.
NIP. 196007161985031004

PERNYATAAN

Nama : Ayu Soraya

NIM : S351308011

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (Skripsi) berjudul:

JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI SURAKARTA adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (Tesis) ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (Tesis) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (Tesis) ini.

Surakarta, 10 Februari 2016

yang membuat pernyataan



Ayu Soraya

NIM. S351308011

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Kesadaran adalah Matahari, Kesabaran adalah Bumi, Keberanian menjadi Cakrawala, dan
Perjuangan adalah Pelaksanaan Kata-Kata.

(WS Rendra)

Sesuatu yang belum dikerjakan, sering tampak mustahil, kita baru yakin kalau kita berhasil
melakukan dengan baik.

(Evelyn Underhill)

Persembahan :

1. Allah SWT is my Lord....
2. Prophet Muhammad is my role model....
3. Bapakku Zainudin, Ibuku Anik Krisnani S., adikku Riza Romdhani dan segenap keluarga tercinta.....
4. Dika Yudanto, yang selalu menyemangati dan mendukung serta medoakan selalu....
5. Almamater tercinta di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kasih dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul: **“JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI SURAKARTA”**. Sebagai tugas yang wajib diselesaikan oleh setiap mahasiswa untuk melengkapi syarat memperoleh derajat Magister (S2) dalam Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Pembeli lelang yang seharusnya dilindungi secara hukum, belum mendapatkan hak nya, yaitu ketika pembeli lelang yang sudah memenangkan lelang dan dapat melaksanakan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi hak nya, tidak dapat melaksanakan hak nya karena terjadi pemblokiran terhadap buku tanah yang dimenangkan oleh pembeli lelang tersebut, sehingga pembeli lelang disini belum mendapatkan jaminan perlindungan hukum atas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Karena di dalam Undang-undang Hak Tanggungan sudah dijelaskan bahwa di atas hak tanggungan tidak boleh dilakukan sita oleh pengadilan, tetapi pada kenyataannya Kantor Pertanahan masih mau menerima blokir yang dilakukan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan.

Banyak pihak yang berperan besar dalam memberikan bantuan sampai selesainya tesis ini, untuk itu ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, MPd., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta
3. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H., M.H., MSI., Ph.D, selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

5. Segenap Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis.
6. Bapak Dr. Djoko Wahyu Winarno S.H., M.S., selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ilmu, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh kesabaran serta memberikan koreksi-koreksi yang sangat bermanfaat hingga terselesainya penyusunan tesis ini.
7. Ibu Noor Saptanti, S.H., M.H, selaku pembimbing II yang telah meluangkan banyak waktu untuk memberikan ilmu, bimbingan dan pengarahan dengan penuh kesabaran serta memberikan koreksi-koreksi yang sangat bermanfaat hingga terselesainya penyusunan tesis ini.
8. Bapak Agus Suprpta, S.H., M.Kn. selaku Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang telah memberikan ilmu, pembelajaran, dan membantu penelitian penulis sampai selesai.
9. Ibu Anna Kamilasari, S.H. selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Pejabat Lelang Kelas I di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta yang telah memberikan ilmu, pembelajaran, dan membantu penelitian penulis sampai selesai.
10. Terimakasih untuk keluarga tercinta : Bapak, Ibu, Adik, Mbah Putri, seluruh keluarga yang telah memberikan doa dan motivasi dari awal sampai akhir penulis kuliah serta dalam penyusunan tesis ini.
11. Special for Dika Yudanto S.H.,M.H. yang selalu mendorong, memberi semangat tanpa henti-henti, mengingatkan disaat lengah dalam mengerjakan penulisan hukum ini agar segera diselesaikan dan selalu ada di setiap waktu sehingga penulisan hukum ini selesai penulis kerjakan, Thank for always Love me.
12. Segenap keluarga Dika Yudanto terimakasih Bp. Brigjen TNI (Purn) Dr. Djodi Suranto, S.H, M.H., Ibu. Inira Dani S.H, M.Si, yang selalu memberikan do'a, semangat dan dukungan yang tulus.

13. Sahabat-sahabatku Olvita, Ria, Kiyok, Mbak Ria, Bu Dian, Vieka, Mas Ferry, dan Mas Yoshandy yang senantiasa memberi dukungan dan doa sehingga membuat penulis terdorong untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini dan terimakasih selama ini mau menerima aku sebagai sahabat, semoga persahabatan kita abadi selamanya (bersyukur memiliki kalian) dan semoga kita semua selalu diberi kelancaran di dunia maupun akhirat, amin...
14. Untuk seluruh pihak yang tidak dapat disebut satu persatu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bantuan yang telah diberikan.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini terdapat banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan besar hati menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperkaya penulisan hukum ini. Semoga karya tulis ini mampu memberikan manfaat bagi penulis maupun para pembaca.

Surakarta, 10 Februari 2016

Penulis

Ayu Soraya

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR BAGAN.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1

B. Perumusan	
Masalah	1
1	
C. Tujuan	
Penelitian.....	1
1	
D. Manfaat	
Penelitian.....	1
2	
BAB II	LANDASAN TEORI
A. Tinjauan tentang Perjanjian dan Perjanjian	
Kredit	1
4	
1. Pengertian	
perjanjian	1
4	
2. Syarat-syarat Sahnya	
Perjanjian.....	1
5	
3. Pengertian Perjanjian	
Kredit.....	1
7	
4. Subjek dan Objek Perjanjian	
Kredit.....	1
8	
5. Fungsi Perjanjian	
Kredit.....	1
9	
6. Pengertian Kredit	
Perbankan	1
9	

7. Berakhirnya	
Perjanjian.....	2
0	
8. Hapusnya Perjanjian Kredit	
.....	2
2	
B. Tinjauan tentang	
Jaminan.....	2
4	
1. Pengertian Jaminan dan Fungsi	
Jaminan.....	2
4	
2. Unsur-unsur	
Jaminan.....	2
6	
3. Pengikatan	
Jaminan.....	2
7	
4. Penggolongan	
Jaminan.....	2
8	
C. Tinjauan tentang Hak	
Tanggungan	3
0	
1. Pengertian Hak	
Tanggungan.....	3
0	
2. Asas-asas Hak	
Tanggungan	3
0	

3. Subjek Hak	
Tanggungan.....	3
2	
4. Objek Hak	
Tanggungan	3
3	
5. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan	
34	
6. Pembebanan Hak	
Tanggungan.....	3
5	
7. Hapusnya Hak	
Tanggungan	3
7	
8. Eksekusi Hak	
Tanggungan.....	3
8	
9. Sifat Perjanjian Pembebanan Hak	
Tanggungan	4
1	
D. Tinjauan tentang Wanprestasi	4
3	
1. Pengertian	
Wanprestasi.....	4
3	
2. Penggantian	
Kerugian.....	4
3	

E. Tinjauan tentang <i>Overmacht</i> (Keadaan Memaksa / <i>Force Mayeur</i>)	4
4	
1. Pengertian	
<i>Overmacht</i>	4
4	
2. Teori-teori	
<i>Overmacht</i>	4
5	
F. Tinjauan tentang	
Eksekusi.....	4
6	
1. Pengertian	
Eksekusi	4
6	
2. Macam-macam	
Eksekusi	4
7	
3. Tata Cara	
Eksekusi	5
2	
G. Tinjauan tentang	
Lelang	5
4	
1. Pengertian	
Lelang.....	5
4	
2. Jenis Lelang.....	
56	

3. Asas-asas	
Lelang.....	5
6	
4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	
58	
5. Pejabat	
Lelang.....	6
0	
6. Penjual dan Pembeli	
Lelang.....	6
2	
H. Tinjauan tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	6
4	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	6
4	
2. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak melalui Lelang.....	6
5	
I. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum	6
7	
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	6
7	
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	6
8	

J. Teori	
Hukum	6
9	
1. Teori Perlindungan	
Hukum	6
9	
2. Teori Kepastian	
Hukum	7
1	
3. Teori Bekerjanya Hukum dan	
Penerapannya	7
5	
K. Penelitian yang	
Relevan	7
6	
L. Kerangka	
Berpikir	8
2	
BAB III	METODE PENELITIAN
A. Jenis	
Penelitian	8
4	
B. Sifat	
Penelitian	8
5	
C. Pendekatan	
Penelitian	8
5	
D. Lokasi	
Penelitian	8
6	

E. Jenis Data dan Sumber Data	
Penelitian	8
6	
F. Teknik Pengumpulan	
Data	
88	
G. Keabsahan	
Data	
89	
H. Teknik Analisis	
Data	
90	
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
A. Hasil	
Penelitian	9
2	
1. Gambaran Umum Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL)	
Surakarta.....	9
2	
a. Sejarah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang	
(KPKNL)	9
2	
b. Kedudukan, Tugas dan Fungsi	
KPKNL.....	9
3	
c. Prosedur Pelaksanaan	
Lelang.....	9
5	
d. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Menurut Kantor Pelayanan	

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	
Surakarta.....	9
7	
2. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota	
Surakarta	9
9	
a. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	
(BPN).....	9
9	
b. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah secara	
Lelang.....	1
01	
c. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Menurut Kantor Pertanahan	
Kota	
Surakarta	1
05	
B. Pembahasan	1
07	
1. Jaminan Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang dalam	
Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di	
Surakarta	1
07	
a. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Secara Preventif	
yang Dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang	
(KPKNL) Surakarta dan Kantor Pertanahan Kota	
Surakarta.....	1
09	
b. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Secara Represif	
dengan Tujuan Menyelesaikan	
Sengketa	1
15	

c. Perlindungan Hukum Pembeli Lelang Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).....	1
19	
2. Hambatan yang Dihadapi oleh Pembeli Lelang dalam Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Lelang.....	1
20	
3. Solusi atas Hambatan yang Dihadapi oleh Pembeli Lelang dalam Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Lelang.....	1
24	

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	1
27	
B. Implikasi	1
29	
C. Saran.....	1
30	

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Kerangka	Pemikiran
82	
Bagan 2. Model	Analisis
90	Interaktif

DAFTAR TABEL

Tabel	1.Perbedaan	Penelitian	Penulis
	81		

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Permohonan ijin Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta dari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Lampiran 2 Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan
- Lampiran 3 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- Lampiran 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan
- Lampiran 5 Kutipan Risalah Lelang

Abstrak

Ayu Soraya. S351308011. 2016. JAMINAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI SURAKARTA. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui jaminan perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang hak atas tanah dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Surakarta. Selain itu, untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Pembeli Lelang dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang menjadi objek lelang, serta untuk mengetahui solusi atas hambatannya. Untuk mencapai tujuan tersebut telah dilakukan penelitian hukum empiris, sifat penelitian adalah eksplanatoris, pendekatan penelitian bersifat kualitatif.

Hasil Penelitian, secara preventif menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta hanya memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang dengan menyerahkan kutipan risalah lelang setelah Pembeli Lelang menyelesaikan kewajibannya seperti membayar bea-bea yang diwajibkan. Secara represif adalah ketika Pembeli Lelang tidak bisa menguasai objek lelang, maka Pembeli Lelang diperkenankan untuk mengajukan grosse risalah lelang dengan mengajukan eksekusi pengosongan melalui pengadilan. Sedangkan menurut Kantor Pertanahan Kota Surakarta bahwa perlindungan hukum terhadap Pembeli Lelang diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPertdata yaitu berdasarkan asas itikad baik. Hambatannya adalah ketika terjadi pemblokiran atas objek lelang, maka Kantor Pertanahan Kota Surakarta berdasarkan Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilarang untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain sebelum mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau blokir tersebut telah dicabut oleh yang mengajukan permohonan blokir.

Pemberian syarat untuk mengajukan pemblokiran dengan salinan surat gugatan yang belum ada putusan pengadilan, mengalahkan kutipan risalah lelang yang mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk melaksanakan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi objek lelang. Peraturan mengenai pemblokiran masih rancu dan belum memberikan kepastian hukum. Perlu dibentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur perlindungan hukum pembeli lelang.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli Lelang, Hak Tanggungan

Abstract

Ayu Soraya. S351308011. 2016. Legal Guarantee Protection Toward Auction Buyer In The Execution of Mortgage At Surakarta. The Graduate Program in Notarial Science, the Faculty of Law, Sebelas Maret University, Surakarta.

The purpose of this study was to determine the guarantee of legal protection of land right Auction Buyer in the execution of encumbrance at Surakarta. In addition, it is also done to find out the Auction Buyer obstacles toward the implementation process of land rights transition as the object of the auction, as well as to find out the solutions to the obstacles. To achieve these objectives, an empirical legal research has been conducted as well. This research was a explanatory research done by using qualitative approach.

The result, it is stated preventively that the State Property Office and Auction in Surakarta only guarantees the legal protection of Auction Buyer by submitting the auction treatise excerpt after the Auction Buyer completing the obligations to pay such as the required duties. Repressively, when the buyer cannot hold the object of the auction, the auction buyer is allowed to submit the grosse auction treatise by proposing a discharge execution through the courts. Meanwhile, Land Office Surakarta stated that the legal protection of the Auction Buyer is determined under the Article of 531 based on the Civil Code Book II in which good faith is the principle of the legal protection. The obstacle happened when the object of the auction is blocked. Regardless to this condition, Land Office Surakarta regulation under the Article of 45 paragraph e of Government Regulation Number. 24, 1997 on Land Registration in which stated that it is forbidden to transfer the land rights to another party before obtaining a court decision which is legally enforceable or indeed the block has been revoked by the one whom applying the block.

Giving a requirement to file a lawsuit blocking with a copy of the letter without court decision, defeating auctions treatise excerpt which have binding legal force to carry out the transition process of rights over land as the object of the auction. Regulation on blocking is still ambiguous and not providing certain legal statement. It is necessary to establish laws governing toward the legal protection of the auction buyer.

Keywords: Legal Protection, Auction Buyer, Mortgage